

### Entwicklung der Wohnflächenversorgung in den Städten und Gemeinden Baden-Württembergs

Payk, Bernhard

Veröffentlichungsversion / Published Version  
Zeitschriftenartikel / journal article

Zur Verfügung gestellt in Kooperation mit / provided in cooperation with:  
SSG Sozialwissenschaften, USB Köln

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Payk, B. (2010). Entwicklung der Wohnflächenversorgung in den Städten und Gemeinden Baden-Württembergs. *Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg*, 1, 10-14. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-420953>

#### Nutzungsbedingungen:

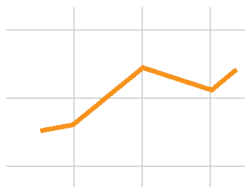
Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

#### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.



# Entwicklung der Wohnflächenversorgung in den Städten und Gemeinden Baden-Württembergs

Dr. Bernhard Payk



Dr. Bernhard Payk M. A. ist Referent im Referat „Landesinformationssystem (LIS), Regionalstatistik, Zentrale Informationsdienste und Internetangebot“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.

Wie hat sich die Wohnfläche je Einwohner in den Kommunen Baden-Württembergs in den letzten 10 Jahren entwickelt? Welche Faktoren beeinflussten diese Entwicklung? Der wichtigste Einflussfaktor ist die Bevölkerungsentwicklung. Rückläufige Bevölkerungszahlen führen meist zu deutlich zunehmenden Wohnflächen je Einwohner, da die Wohnfläche auch in diesen Gemeinden wächst. Diese Entwicklung kann dazu führen, dass Leerstände entstehen, die sich aufgrund der Berechnungsmethodik auch auf den Indikator „Wohnfläche je Einwohner auswirken“, ohne dass sich die tatsächliche Wohnflächenversorgung der verbliebenen Bevölkerung ändert. Um diese und andere Wirkmechanismen aufzudecken, wird im Folgenden auf die Datengrundlage, Berechnung und Aussagekraft des Indikators „Wohnfläche je Einwohner“ eingegangen. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, damit die Verantwortlichen in Städten und Gemeinden kompetente und auf die Situation vor Ort zugeschnittene Entscheidungen treffen können.

## Wohnflächen je Einwohner wachsen mit zunehmender Dynamik

Jedem Einwohner Baden-Württembergs stand im Jahr 2008 rein rechnerisch eine Wohnfläche von 42,4 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Im letzten Jahrzehnt stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf um insgesamt 2,9 m<sup>2</sup> an. In der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraums – in den Jahren 1998 bis 2003 – erhöhte sie sich um 1,3 m<sup>2</sup>, von 2003 bis 2008 um 1,6 m<sup>2</sup>. Das Wachstum der Pro-Kopf-Wohnflächen nahm trotz abnehmender Bautätigkeit zu, da die Bevölkerungszahl in den zurückliegenden Jahren langsamer gewachsen ist als zu Anfang des Jahrzehnts. Die Bevölkerungszahl ist von 1998 bis 2003 noch um 2,6 % gestiegen, von 2003 bis 2008 nur noch um 0,5 %. In den gleichen Zeiträumen wuchs die zur Verfügung stehende Wohnfläche um 5,9 % bzw. 4,4 %.

Auf individueller Ebene wird die verfügbare Pro-Kopf-Wohnfläche hauptsächlich von der Zahl der Haushaltsmitglieder und dem verfügbaren Einkommen beeinflusst. Familien haben zwar durchschnittlich größere Wohnungen als

Singles oder Paare, ihre Pro-Kopf-Wohnfläche ist jedoch deutlich geringer. So stehen Einpersonenhaushalten doppelt so viel Pro-Kopf-Wohnfläche zur Verfügung als Vierpersonenhaushalten.<sup>1</sup>

## Erklärende Faktoren für das Wachstum der Wohnflächen je Einwohner

Es lassen sich drei Entwicklungen unterscheiden, die für die Zunahme der Wohnflächen pro Kopf verantwortlich sind:

1. Die Neubauwohnungen wurden in der ersten Hälfte der letzten 10 Jahre deutlich größer. Die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung ist von 1998 bis 2003 von 97 m<sup>2</sup> auf 117 m<sup>2</sup> angewachsen und hat sich seither auf diesem Niveau stabilisiert. Die größten Wohnungen, mit durchschnittlich 136 m<sup>2</sup>, wurden 2008 in Gemeinden mit weniger als 2 000 Einwohnern gebaut – über 98 % davon sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Die kleinsten Wohnungen mit durchschnittlich 97 m<sup>2</sup> in den Städten mit 100 000 bis 250 000 Einwohnern. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt dort nur 78 % (vgl. Tabelle).

## T Wohnflächen und Bautätigkeit nach Gemeindegrößenklassen in Baden-Württemberg 2008

| Gemeindegrößenklasse von ... bis unter ... Einwohner | Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner | Anteil der 2008 neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1)</sup> |
|--|---|--|
|  | m <sup>2</sup>                            | %  |
| unter 2 000  | 46,5                                      | 98,2   |
| 2 000 – 5 000  | 45,5                                      | 95,4   |
| 5 000 – 10 000                                       | 44,5                                      | 94,1   |
| 10 000 – 20 000                                      | 43,3                                      | 89,6   |
| 20 000 – 50 000                                      | 42,3                                      | 87,5   |
| 50 000 – 100 000                                     | 40,8                                      | 81,4   |
| 100 000 – 250 000                                    | 38,1                                      | 78,0   |
| 250 000 und mehr                                     | 38,3                                      | 71,8   |

1) An den neugebauten Wohnungen insgesamt.

Datenquelle: Bevölkerungsstatistik, Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands.

<sup>1</sup> Diese Aussage ist nicht durch die Baustatistik, sondern durch eine Zusatzerhebung des Mikrozensus 2006 zur „Wohnsituation der Bevölkerung“ belegbar. Die Werte aus diesen beiden Datenquellen sind nicht direkt miteinander vergleichbar, da sie auf unterschiedlichen Datenquellen basieren. Vgl. Schmidt, Sabine: Wohnsituation in Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2008, S. 17 ff. Zur Datengrundlage und Vergleichbarkeit siehe auch i-Punkt.



Der **Indikator Wohnfläche** je Einwohner wird aus zwei unterschiedlichen amtlichen Statistiken errechnet. Er liegt jährlich vor und kann bis auf die Gemeindeebene berechnet werden. Aus der Statistik der Baufertigstellungen und der Statistik des Bauabgangs werden der Wohngebäudebestand sowie die Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und deren Wohnflächen fortgeschrieben. Der daraus entnommene Wohnflächenbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden am Jahresende wird durch den Bevölkerungsstand aus der Bevölkerungsfortschreibung, der ebenfalls zum Jahresende vorliegt, geteilt. Der Indikator Wohnfläche je Einwohner gibt damit nicht Auskunft über die tatsächlich für Wohnzwecke genutzte Fläche, sondern über die Wohnfläche im Gebäudebestand. Steigende Leerstände durch einen Rückgang der Haushaltszahlen führen daher zu höheren Pro-Kopf-Werten, auch wenn sich die genutzte Wohnfläche der verbleibenden Bevölkerung nicht ändert. Ebenfalls erhöht sich die Pro-Kopf-Wohnfläche, wenn in einer Gemeinde viele Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden bzw. Wohnungen als Gästezimmer vermietet werden, wie es zum Beispiel in Tourismusgebieten der Fall ist.

Die Pro-Kopf-Wohnflächen können nur unter Zuhilfenahme weiterer Indikatoren und mit Kenntnis der Situation vor Ort herangezogen werden, um eine belastbare Aussage über die Wohnraumversorgung einer Gemeinde oder Region zu liefern. Durch die lange Fortschreibung, die auf Ausgangsdaten der Volkszählung 1987 beruht, können sowohl in den

Wohnflächen als auch in der Bevölkerungszahl Unschärfen auftreten, die zu Ungenauigkeiten im Indikator führen. Vorarbeiten zum Zensus 2011 legen nahe, dass die Bevölkerungszahl überhöht ist und somit die Wohnfläche je Einwohner unterschätzt wird.

Eine weitere Informationsquelle zur Wohnungssituation stellt das Zusatzprogramm „Wohnsituation der Bevölkerung“ dar, das alle 4 Jahre mit dem Mikrozensus erhoben wird. Der Mikrozensus ist die größte amtliche Haushaltsbefragung in Deutschland, die bereits seit 1957 jedes Jahr bei 1 % der Haushalte im gesamten Bundesgebiet durchgeführt wird. Die aktuellsten Daten des Zusatzprogramms „Wohnsituation der Bevölkerung“ stammen aus dem Jahr 2006. Neben der Wohnfläche wurden dort auch die Eigentumsverhältnisse etc. ermittelt. Diese Werte geben – im Unterschied zu den Wohnflächenangaben aus der Baustatistik, die den Bestand an Wohnfläche ausweist – Auskunft über die genutzten Wohnflächen. Aufgrund der begrenzten Stichprobengröße lässt sich der Mikrozensus nicht kleinräumig, das heißt auf Kreis- oder Gemeindeebene auswerten. Durch die Verknüpfung mit vielen weiteren sozialstrukturellen Merkmalen – zum Beispiel Einkommensniveau, Haushaltsgröße und Eigentümerquote, die mit anderen Statistikquellen nicht erfasst werden – ermöglicht der Mikrozensus dafür die Wohnsituation differenzierter zu untersuchen. Siehe dazu auch Schmidt, Sabine: Wohnsituation in Baden-Württemberg, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 8/2008, S. 17 ff.

2. Die Pro-Kopf-Wohnflächen nehmen auch im Bestand zu, da die durchschnittliche Zahl der Bewohner je Wohnung rückläufig ist. Die Belegungsdichte, die die durchschnittliche Zahl der Personen in einer Wohnung widerspiegelt, lag 1950 noch bei 4,5 Personen je Wohnung. Sie hat sich bis 1998 auf 2,3 reduziert und ist mittlerweile auf nur noch 2,2 zurückgegangen.<sup>2</sup>

Diese beiden Entwicklungen – größere Neubauwohnungen und geringere Belegungsdichte – führten dazu, dass die Wohnsituation für die Bevölkerung im Durchschnitt großzügiger wurde.

3. Bei der dritten Entwicklung verändert sich die *bewohnte* Wohnfläche faktisch nicht, die errechneten Pro-Kopf-Wohnflächen steigen aber ebenfalls an. Das ist der Fall, wenn sich

die Leerstände im Wohnungsbestand erhöhen, also die nicht bewohnten Wohnflächen zunehmen. Dies führt zu einer systematischen Überschätzung der (bewohnten) Pro-Kopf-Wohnflächen.<sup>3</sup> Die Bedeutung dieses Effektes ist regional sehr unterschiedlich. Da der amtlichen Statistik für die Kommunen keine aktuellen Informationen über die Leerstände vorliegen, kann der Einfluss nicht herausgerechnet werden. Ein Hinweis auf die zunehmende Bedeutung der Leerstände lässt sich aus der Mikrozensus Zusatzerhebung ableiten, die in 4-jährigem Rhythmus und letztmals 2006 durchgeführt wurde.<sup>4</sup> Demnach sind die Leerstände landesweit von 1998 bis 2006 von 6,5 % auf 7,0 % gestiegen.<sup>5</sup> Die regionalen Unterschiede dürften erheblich sein. Dazu liegen jedoch erst nach der Auswertung des Zensus 2011 genauere Ergebnisse vor.<sup>6</sup>

2 Eine durchgehende Zeitreihe findet sich unter den Indikatoren im Internetangebot des Statistischen Landesamtes: [www.statistik-bw.de/ProdGew/Indikatoren/BW-BT\\_belegungsdichte.asp](http://www.statistik-bw.de/ProdGew/Indikatoren/BW-BT_belegungsdichte.asp)

3 Die Pro-Kopf-Wohnfläche wird errechnet, indem die Gesamtwohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden, die entsprechend der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes in einer Kommune bestehen, durch die Zahl der gemeldeten Einwohner aus der Bevölkerungsfortschreibung geteilt wird (vgl. auch i-Punkt).

4 Vgl. i-Punkt Absatz 2.

5 Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist ein gewisses Maß an Leerstand erforderlich, die sogenannte Fluktuationsreserve. Ihre Mindestgröße ist umstritten. Sie wird von einem bis zu 6 % angenommen (vgl. Schmidt, Heike: Jedem Haushalt eine Wohnung, in: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 12/2006, S. 34 ff.).

6 Der Zensus beinhaltet eine Bestandsaufnahme sämtlicher Gebäude in Deutschland. Er dient unter anderem zur Korrektur der Bau- und Bevölkerungsstatistik. Nähere Informationen finden Sie unter [www.zensus2011.de](http://www.zensus2011.de)

Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Indikator Wohnfläche je Einwohner ein rein quantitatives Maß ist, das nichts über die Qualität der Wohnung aussagt oder darüber, ob es sich überhaupt um eine bewohnbare Wohnung handelt. Auch wird kein Bezug zu den Wohnwünschen der Wohnungsinhaber hergestellt. Die Daten sagen nichts darüber aus, ob die Be-

wohner mit der Größe der ihnen zur Verfügung stehenden Wohnung zufrieden sind oder ob sie ihnen zu klein oder gar zu groß ist. So wohnen zum Beispiel ältere Paare oder Singles in großen Wohnungen oder Eigenheimen, die für den Bedarf der Familie konzipiert waren, nach dem Auszug der Kinder nur noch zu zweit oder nach Trennung und Tod des Partners sogar alleine.

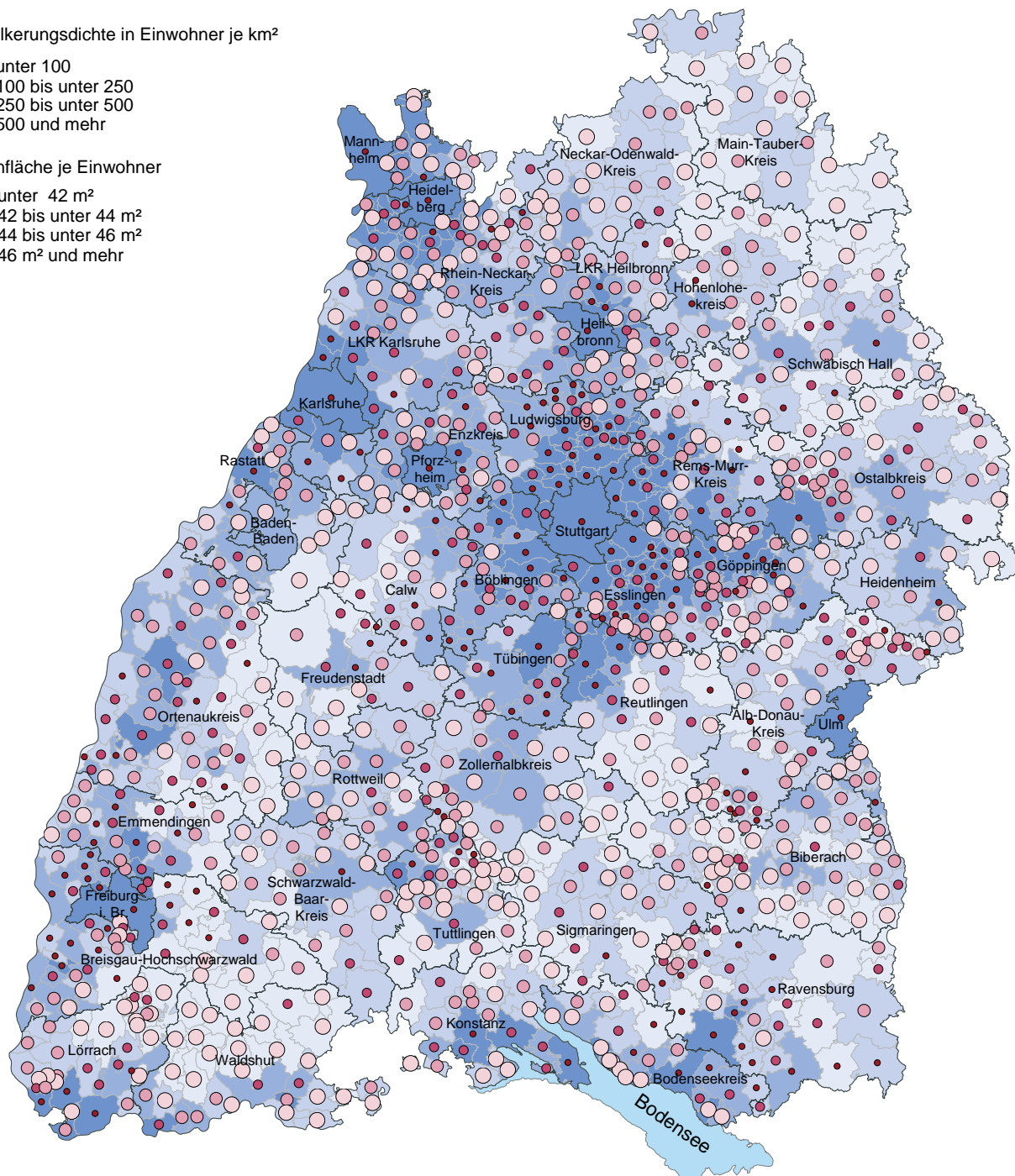
## S Pro-Kopf-Wohnfläche und Bevölkerungsdichte in den Gemeinden Baden-Württembergs 2008

Bevölkerungsdichte in Einwohner je km<sup>2</sup>

- unter 100
- 100 bis unter 250
- 250 bis unter 500
- 500 und mehr

Wohnfläche je Einwohner

- unter 42 m<sup>2</sup>
- 42 bis unter 44 m<sup>2</sup>
- 44 bis unter 46 m<sup>2</sup>
- 46 m<sup>2</sup> und mehr



Datenquellen: Bevölkerungsfortschreibung, Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestands, jeweils zum 31. Dezember 2008.



Alle diese Faktoren machen es notwendig, weitere Indikatoren heranzuziehen, will man die Wohnsituation in einer Gemeinde angemessen beurteilen.

### Die Wohnfläche je Einwohner ist in kleinen Gemeinden am größten

Die Wohnflächen je Einwohner sind in den Gemeinden Baden-Württembergs sehr verschieden. Grundsätzlich gilt, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in kleinen Gemeinden höher ist als in großen. In Gemeinden mit weniger als 2 000 Einwohnern liegt sie mit 46,5 m<sup>2</sup> mehr als 4 m<sup>2</sup> über dem Landesdurchschnitt, in Gemeinden ab 50 000 Einwohnern ist sie unterdurchschnittlich. In den Großstädten mit 250 000 und mehr Einwohnern beträgt sie lediglich 38,3 m<sup>2</sup> pro Kopf (vgl. Tabelle). Ebenfalls zeigt sich: Je dichter ein Gebiet besiedelt ist, desto geringer sind die Wohnflächen je Einwohner. Auch hohe Baulandpreise wirken sich im Durchschnitt negativ auf die Pro-Kopf-Wohnfläche aus. Keiner dieser Zusammenhänge ist jedoch besonders eng.<sup>7</sup>

Im *Schaubild* ist in den Flächen die Bevölkerungsdichte in den Gemeinden Baden-Württembergs visualisiert. Je dunkler die Flächen, desto mehr Menschen leben auf einem km<sup>2</sup>. Die Größe der Punkte hingegen gibt über die verfügbaren Pro-Kopf-Wohnflächen in den Gemeinden Auskunft. Je größer der Punkt, desto mehr Wohnfläche steht rein rechnerisch je Einwohner zur Verfügung. Die Analyse der Karte zeigt, dass die Wohnflächen in Ballungsräumen (dunkelblau, steht für 400 und mehr Einwohner pro km<sup>2</sup>) fast durchweg unter 42 m<sup>2</sup> pro Person liegen. Am Rande der Ballungsgebiete gibt es meist einen Gürtel mit Gemeinden, die eine mittlere Bevölkerungsdichte und überdurchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächen aufweisen. In der Region Rhein-Neckar reichen die Gemeinden mit mittleren und gehobenen Wohnflächen direkt an die Stadtkreise Mannheim und Heidelberg heran, wohingegen sich um den Stadtkreis Stuttgart noch ein Gürtel weiterer Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte und kleinen Wohnflächen zieht. Große Wohnflächen finden sich auch in den dicht besiedelten Gemeinden am Bodenseeufer im Bodenseekreis – hier vermutlich auch aufgrund hoher Anteile an Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen – und in vielen ländlichen Gebieten.

### Heterogene Entwicklungen in den ländlichen Gemeinden im Land

Besonders heterogen, bezogen auf die Pro-Kopf-Wohnflächen, sind die Gemeinden mit ganz

geringer Bevölkerungsdichte (unter 100 Einwohner pro km<sup>2</sup>). Ein Typ dieser Gemeinden ist gekennzeichnet durch eine positive Bevölkerungsentwicklung und geringe Pro-Kopf-Wohnflächen. Ein typischer Vertreter dieses Entwicklungstyps ist die Gemeinde Wörnersberg im Schwarzwald im Landkreis Freudenstadt gelegen. Durch die Zunahme der Bevölkerungszahl hat hier die Wohnfläche je Einwohner von 2003 bis 2008 sogar um 1,5 m<sup>2</sup> auf 36,5 m<sup>2</sup> abgenommen. Dies ist jedoch ein Ausnahmefall. In der Regel steigt die Wohnfläche auch in Gemeinden mit geringer Wohnfläche pro Kopf und positiver Bevölkerungsentwicklung leicht an. Durch die niedrigen Ausgangswerte und unterdurchschnittliche Zuwachsraten, bleibt die Pro-Kopf-Wohnfläche jedoch niedrig.

Ein weiterer Typ ländlicher Gemeinden zeichnet sich durch große Pro-Kopf-Wohnflächen aus. Diese kamen in den meisten Fällen auch durch rückläufige Einwohnerzahlen zustande. Die größte Pro-Kopf-Wohnfläche dieses Gemeindetyps – und aller Gemeinden überhaupt – zeichnet die Gemeinde Emeringen im Alb-Donau-Kreis aus (knapp 70 m<sup>2</sup> pro Person).<sup>8</sup> Während dort die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren um knapp ein Fünftel zurückgegangen ist, ist die Wohnfläche um knapp 16 % gestiegen. Dadurch hat sich die Wohnfläche je Einwohner um knapp 20 % erhöht. Der Bevölkerungsrückgang ist sowohl durch eine größere Ab- als Zuwanderung, also einen negativen Wanderungssaldo als auch durch mehr Todesfälle als Geburten – in der Fachsprache der Statistik als negativer Geburtensaldo bezeichnet – bedingt. Wie in vielen ländlichen Gemeinden üblich, erfolgt die Abwanderung vorwiegend in der Altersgruppe der 18-bis 25-Jährigen. In den darüberliegenden Altersgruppen – bis zum Alter von 65 Jahren – überwiegt die Zuwanderung. Häufig erfolgt Zuwanderung in kleinen Gemeinden in ein neu gebautes Einfamilienhaus. So dürfte es auch in Emeringen sein, mit einem Einfamilienhausanteil von über 80 %.<sup>9</sup>

Da die Zahl der Haushalte im Land zunimmt, was im Gegenzug bedeutet, dass weniger Personen gemeinsam in einer Wohnung wohnen, führen rückläufige Bevölkerungszahlen nicht zwangsläufig zu leer stehenden Wohnungen. Ist die Diskrepanz zwischen der Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsentwicklung jedoch sehr deutlich, sind Leerstände wahrscheinlich. Dies erfordert eine genaue Betrachtung der Situation vor Ort.

Nur wenige Kilometer von Emeringen entfernt, ebenfalls im Alb-Donau-Kreis, liegt Untermarchtal. Untermarchtal ist die Gemeinde mit der kleinsten Wohnfläche je Einwohner in Baden-

<sup>7</sup> Die Bevölkerungsdichte ist der wichtigste Erklärungsfaktor (Pearsons Korrelationskoeffizient = – 0,35). Der Korrelationskoeffizient für die Einwohnerzahl beträgt – 0,25, für die Baulandpreise – 0,23.

<sup>8</sup> Nach Auskunft der Gemeinde erklärt sich der hohe Wert vermutlich auch daraus, dass in der Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestands Räume mit verminderter Wohnqualität (Kammern etc.) enthalten sind, die nicht mehr als Wohnraum genutzt werden. Außerdem gibt es Leerstände, die nach Einschätzung des Bürgermeisters allerdings nicht über denen vergleichbarer Gemeinden liegen.

<sup>9</sup> Die hier präsentierten Zusatzinformationen sind dem Demografie-Spiegel entnommen, der für alle Gemeinden Baden-Württembergs demografische Informationen und angrenzende Themenfelder verständlich und übersichtlich darstellt. Sie erreichen dieses Angebot des Statistischen Landesamtes unter [www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Demografie-Spiegel/](http://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Demografie-Spiegel/)

Württemberg. Für die niedrige Pro-Kopf-Wohnfläche in Untermarchtal (31,4 m<sup>2</sup>) ist das Kloster Untermarchtal ursächlich.<sup>10</sup> Auch hier findet sich die typische Abwanderung zwischen 18 und 25 Jahren, die aber in diesem Fall durch eine sehr hohe Zuwanderung der 75-Jährigen und Älteren überkompensiert wird. Die Zuwanderung in dieser Altersgruppe erfolgt überwiegend in ein dem Kloster angeschlossenes Altersheim mit entsprechend kleinen Wohneinheiten. Die geringe Pro-Kopf-Wohnfläche wird hier vermutlich nicht als Mangel, sondern als bedarfsgerecht erlebt. Dies macht deutlich, dass der Indikator „Pro-Kopf-Wohnfläche“ differenziert betrachtet werden muss und stark von den Besonderheiten vor Ort geprägt wird. Die verfügbaren Pro-Kopf-Wohnflächen liefern nur in Verbindung mit einer Kenntnis der Situation

vor Ort aufschlussreiche Hinweise über die Wohnsituation der Bevölkerung. Sie sind aber, wie an den Beispielen gezeigt wurde, nicht immer geeignet, um daraus unmittelbar Aussagen über den Wohnungsbedarf abzuleiten.

Detailliertere Aussagen zum voraussichtlichen Wohnungsbedarf in den Kommunen werden voraussichtlich Ende des Jahres vorliegen. Die Berechnungen des Wohnungsbedarfs werden auf der aktualisierten regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung aufbauen, die derzeit im Statistischen Landesamt erarbeitet und im 1. Quartal 2010 vorliegen wird. ■

Weitere Auskünfte erteilt  
Dr. Bernhard Payk, Telefon 0711/641-28 46,  
[Bernhard.Payk@stala.bwl.de](mailto:Bernhard.Payk@stala.bwl.de)

<sup>10</sup> Nach Auskunft der Gemeinde wohnen über 1/3 der Einwohner im Kloster. Dabei handelt es sich um Schwestern und um Bewohner eines an das Kloster angeschlossenen Altersheimes.



Artikelnummer 8038 09022  
Das Faltblatt kann kostenfrei unter [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de) im Internet heruntergeladen oder unter [vertrieb@stala.bwl.de](mailto:vertrieb@stala.bwl.de) bestellt werden.

## kurz notiert ...

### Neuaufgabe des Faltblatts „Bauen und Wohnen“

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist nach wie vor groß. Ein Indiz dafür ist die erneut gestiegene Zahl der abgeschlossenen Bausparverträge. Im Vergleich zu 2007 gab es im Jahr 2008 fast 20 % mehr Neuabschlüsse mit einer um insgesamt 12 % gestiegenen Vertragssumme.

In den vergangenen Jahren konnte ein leichter Trend zu größeren Wohnungen (5 bis 6 Zimmer) im Wohnungsbestand verzeichnet werden. Die Steigerung von Wohnungsnettomieten und Wohnnebenkosten waren noch moderat gegenüber dem starken Anstieg der Preise für Heizenergie.

Das Faltblatt hat folgende Themenschwerpunkte:

- Gebäude- und Wohnungsbestand
- Bautätigkeit
- Preise für Bauen und Wohnen
- Wohnen in den Regionen
- Bausparen, Wohngeld, Heizenergie

### Sonderkonjunktur in der Bauwirtschaft

Auch das Baugewerbe, das knapp 5 % zur baden-württembergischen Wertschöpfung beiträgt und in dem ein ungefähr ebenso großer Anteil der Erwerbstätigen beschäftigt ist, gehört zu den Wirtschaftsbereichen, die von der Wirtschaftskrise betroffen waren, wenngleich

weniger stark als die Gesamtwirtschaft. Über alle Bauarten lag der baugewerbliche Umsatz bis September im Bauhauptgewerbe um knapp 2 % unter dem des Vorjahres.

Aktuell wird die Sonderkonjunktur des Baugewerbes wesentlich durch den öffentlichen Hochbau getragen: In den ersten 3 Quartalen des abgelaufenen Jahres stieg hier der Umsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 40 %. Im gleichen Zeitraum stiegen die geleisteten Arbeitsstunden im öffentlichen Hochbau um 7,5 % an.

Über die ersten 3 Quartale 2009 konnten die öffentlichen Konjunkturimpulse den Einbruch insbesondere im Wirtschaftshochbau nicht ausgleichen, wohl aber abfedern. Der Wirtschaftshochbau musste von Januar bis September Umsatzeinbußen von 15 % gegenüber dem Vorjahr hinnehmen, die geleisteten Arbeitsstunden gingen um 17 % zurück.

Wichtige Hinweise darauf, wie sich die Konjunktur in der Bauwirtschaft in der näheren Zukunft darstellen wird, gibt die Entwicklung der Auftragseingänge. Auch hier wartet der öffentliche Hochbau mit Zahlen auf, die in der Konjunkturberichterstattung eher selten anzutreffen sind: Bezüglich der wertmäßigen Entwicklung der Auftragseingänge verzeichnete diese Bauart im 3. Quartal 2009 ein Vorjahresplus von 69 %. Insgesamt weist die Entwicklung der Auftragseingänge darauf hin, dass aus der Bauwirtschaft im Jahr 2010 eher stützende Signale für die Gesamtnachfrage ausgehen dürften. ■